



**THE
JHARKHAND GAZETTE
EXTRAORDINARY
PUBLISHED BY AUTHORITY**

No. 781

19 Aashwin, 1941(S)

Ranchi, Friday, 11th October, 2019

Urban Development & Housing Department

NOTIFICATION

27th September, 2019

File No.-06/न॰वि॰(TCPO)/भ॰उ॰वि॰-05/2017- 4014(अनु॰),-- In exercise of the powers conferred under section-590 of Jharkhand Municipal Act, 2011 as amended on recommendations of duly notified committee, the Government of Jharkhand do hereby notify the Scheme For Regularization Of Unauthorized Constructions, 2019 enclosed as Annexure-X.

By the order of the Governor of Jharkhand,

Ajoy Kumar Singh,
Secretary to Government
Urban Development & Housing Department

अनाधिकृत आवासीय निर्माण को नियमितीकरण करने के लिए योजना, 2019

प्रस्तावना:

राज्य में भवन निर्माण को विकसित/भवन निर्माण गतिविधियों को नियंत्रित करने हेतु झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धारा-434 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग कर राज्य सरकार द्वारा झारखंड भवन उपविधि, 2016 अधिसूचित किया गया है। क्षेत्रीय विकास प्राधिकार एवं अन्य स्थानीय शहरी निकायों को उनके क्षेत्र में आवासीय स्थलों के बढ़ते हुए मांग को पूरा करने में कठिनाई महसूस हो रही है।

शहरी क्षेत्र में बहुतायत की संख्या में अनाधिकृत निर्माण हो चुके हैं। इस तरह के निर्माण न सिर्फ नियमों के उल्लंघन को बढ़ावा दे रहे हैं बल्कि ये नागरिक सुविधाओं उपलब्ध कराने एवं नगर निवेशन की प्रक्रिया तथा इसके प्रबंधन में भी बाधा उत्पन्न करते हैं। वर्षों से बने हुए अनाधिकृत निर्माणों को अपसारित किया जाना संभव नहीं है, साथ ही पूरी तरह से अपसारण किया जाना राष्ट्रीय सम्पत्ति की क्षति के साथ-साथ स्थानीय स्तर पर विधि व्यवस्था की समस्या भी उत्पन्न हो सकती है। उपरोक्त संदर्भ में शहरी क्षेत्र में किए गए अनाधिकृत/विचलित निर्माण को नियमितीकरण शुल्क के माध्यम से नियमितीकरण हेतु झारखण्ड अधिनियम, 2011 अधिसूचित किया गया था लेकिन बहुतायत संख्या में लोग इस अवसर का लाभ नहीं उठा सके।

उपरोक्त बिन्दुओं के आलोक में यह आवश्यकता महसूस की जा रही है कि एक बार फिर (दूसरी दफा) अनाधिकृत निर्माण को संरचनात्मक स्थिरता एवं नियोजन मापदंड के दायरे में रखकर नियमित करने की कार्रवाई की जाए ताकि अव्यवस्थित विकास (निर्माण के क्रम में) से होने वाले खतरे को कम से कम किया जा सके।

अतएव, झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धारा 590 (1) के तहत दी गई शक्ति का उपयोग करते हुए राज्य सरकार अनाधिकृत आवासीय निर्माण को नियमित करने की योजना को निम्नलिखित रूप से प्रतिपादित करती है :-

धारा-1 संक्षिप्त नाम, विस्तार एवं प्रारम्भ

- 1.1 यह योजना अनाधिकृत आवासीय निर्माण को नियमितीकरण करने के लिए योजना, 2019 कहा जा सकेगा।
- 1.2 यह योजना उस तिथि से प्रवृत्त माना जायेगा जिस तिथि से राज्य सरकार द्वारा इसे अधिसूचित किया जाएगा। आवेदन छः (06) माह तक प्राप्त किए जा सकेंगे एवं प्राप्त सभी आवेदनों का निष्पादन योजना प्रवृत्त होने की तिथि से अधिकतम नौ (09) माह के भीतर किया जा सकेगा।
- 1.3 यह शहरी क्षेत्र में प्रभावी रहेगा।

धारा-2 परिभाषा :

- 2.1 इस अधिनियम में वर्णित तथ्य अथवा आवश्यकतानुसार।
 - 2.1.1 "आवेदन शुल्क"- से तात्पर्य है भवन नियमितीकरण हेतु विहित प्रपत्र का मूल्य।
 - 2.1.2 "भवन शुल्क"- से तात्पर्य है प्रभावी भवन उप-विधि में उल्लेखित भवन शुल्क।
 - 2.1.3 "सक्षम प्राधिकार"- से तात्पर्य है कि राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित क्षेत्र विशेष में क्षेत्रीय विकास प्राधिकार या शहरी स्थानीय निकाय के रूप में कार्यरत संस्थान।
 - 2.1.4 "निर्माण"- से तात्पर्य है कि कोई स्थायी संरचना जिसमें गारा, ईंट, लकड़ी, धातु या अन्य निर्माण सामग्रियाँ समाहित हों।

- 2.1.5 **"विधि"**- से तात्पर्य है अधिनियम, अध्यादेश, नियम/विनियम, आदेश, उप-विधि, नियमावली, अधिसूचना, योजना अथवा ऐसे सभी अभिलेख जो इस अधिनियम के प्रयोजनार्थ संदर्भित हो।
- 2.1.6 **"महायोजना"**- से तात्पर्य है किसी नगर निकाय अथवा स्थानीय प्राधिकार द्वारा उसके परिक्षेत्राधीन संक्षेत्रों का इस तरह परिभाषित करना जिसमें विकास के प्रयोजनार्थ भूमि की विभाजन रीति उपदर्शित रहेगी, जिस रीति से हरेक संक्षेत्र भूमि का उपयोग किए जाने का प्रभाव हो और वे प्रक्रम भी उपदर्शित रहेंगे जिन प्रक्रमों में ऐसा विकास कार्यान्वित किया जायेगा एवं इसके भीतर विभिन्न संक्षेत्रों की संक्षेत्रिय विकास योजनाएँ तैयार की जा सकेगी तथा वह राज्य सरकार द्वारा विधिवत सम्पुष्ट हो।
- 2.1.7 **"नियमितीकरण शुल्क"**- से तात्पर्य है कि जो अनाधिकृत निर्मित योजना के नियमितीकरण हेतु शुल्क।
- 2.1.8 **"न्यायाधिकरण"**- से तात्पर्य है कि राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, राँची में कार्यरत अपीलीय प्राधिकार।
- 2.1.9 **"अनाधिकृत आवासीय निर्माण"**- से तात्पर्य है कि वैसे आवासीय निर्माण जो बिना सक्षम प्राधिकार के द्वारा पारित/स्वीकृत प्लान के आधार पर दिनांक 31 दिसम्बर, 2018 के पूर्व निर्मित हो।
- 2.1.10 **"शहरी क्षेत्र"**- से तात्पर्य है कि
- 2.1.11.1 नगर निगम, नगर पर्वद, नगर पंचायत, अधिसूचित क्षेत्र समिति, नगरपालिका या अन्य एजेन्सी/प्राधिकार के क्षेत्राधिकार में आनेवाले क्षेत्र, जो इस तरह के कार्यों के लिए झारखंड नगरपालिका अधिनियम-2011, झारखंड क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, झारखंड खनिज क्षेत्रीय विकास प्राधिकार एवं अन्य सुसंगत अधिनियमों जो समय-समय पर संशोधित हों, के द्वारा स्थापित किए गए हों।
- 2.1.11.2 ऐसे अन्य क्षेत्र जो राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना के माध्यम से घोषित किया जा सके।

धारा-3 अनाधिकृत आवासीय निर्माण:

- 3.1 वैसे अनाधिकृत आवासीय निर्माण को इस योजना (धारा-4) के तहत नियमित नहीं किया जा सकेगा, जो निम्नांकित प्रकार के भूमि पर निर्मित होंगे।
- 3.1.1 राज्य/केन्द्र सरकार/लोक उपक्रम/स्थानीय निकाय या संवैधानिक संस्थान या वैसे भूमि जो स्वामित्व या पट्टा के दृष्टिकोण से विवादित हो।
- 3.1.2 राज्य सरकार, स्थानीय प्राधिकार या संवैधानिक संस्थानों द्वारा परियोजना विशेष हेतु आवंटित भूमि।
- 3.1.3 जल के उद्गम तथा जल प्रवाहिणी (जलधारा), जलस्रोत जैसे-तालाब तलहटी, नदी तलहटी, नदी जलागम क्षेत्र, प्राकृतिक जल प्रवाह तथा इसी प्रकार के अन्य जगह।
- 3.1.4 जो भूमि विकास प्लान या टाऊन प्लानिंग स्कीम के तहत चिन्हित सड़क, गली इत्यादि के लिए चिन्हित हो अथवा सार्वजनिक सड़क के पंगत या आंतरिक सड़क अथवा स्वीकृत लेआउट प्लान के अन्तर्गत आता हो।

- 3.1.5 वैसे क्षेत्र जो विशेष रूप से अप्रिय तथा खतरनाक औद्योगिक विकास के लिए चिन्हित किया गया है।
- 3.1.6 वैसे भूमि पर किए गए निर्माण जो छोटानागपुर कास्तकारी अधिनियम तथा संथाल परगना कास्तकारी अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत क्रय/प्राप्त की गई हो।
- 3.1.7 वैसे निर्माण जो सार्वजनिक अथवा निजी सड़क तथा प्राकृतिक नाली के पंगत में, सार्वजनिक खुली जगह हरित पट्टी जो प्राधिकार अथवा निकाय द्वारा चिन्हित हो।
- 3.1.8 वह भू-खण्ड जिसका प्रमाणिकृत पहुँच/प्रवेश पथ नहीं हो।
- 3.1.9 वैसे भवन अथवा उसके भाग जो सरकारी भूमि/सड़क पर अतिक्रमण कर सीढ़ीघर/ सीढ़ीयाँ, रैंप, सेप्टिक टैंक इत्यादि का निर्माण किया गया हो।

धारा-4 नियमितीकरण योजना :

(A)

- 4.1 31 दिसम्बर, 2018 के पूर्व से निर्मित भवन बशर्ते यह स्थान विशेष के अधिसूचित महायोजना को प्रत्यक्ष या परोक्ष रूप से प्रभावी नहीं करता हो।
- 4.2 इस योजना के अधिसूचना की तिथि से छः माह तक ही इस योजना के अन्तर्गत कोई भी आवेदन प्राप्त किए जायेंगे।
- 4.3 वैसे भवन जो अनाधिकृत निर्मित किए गए हो, इस योजना के तहत एक बार ही नियमितीकरण किया जाएगा। पूर्व में नियमितीकरण के तहत नियमित किए गए भवन का पुनः नियमितीकरण इस योजना के तहत नहीं किया जाएगा।
- 4.4 योजना केवल उस भू-खण्ड धारी के लिए मान्य है, जिनको जमीन का अविवादित स्वामित्व है तथा निर्मित की संरचना सुरक्षित है, साथ-ही-साथ यह संरचना किसी जनलाभ को प्रभावित नहीं करता हो या किसी जन प्राधिकार से किसी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं करता हो।
- 4.5 आवासीय भवन नियमितीकरण किसी प्रकार के अधिकार, स्वामित्व या अन्य लाभ को स्थापित नहीं करेगा।

(B) अधिकतम 500 वर्गमीटर तक के बनावट (Built Area) के आवासीय भवनों के नियमितीकरण में नियोजन एवं भवन मानदंड में छूट:-

	Building Types	Minimum Planning Norms to be met
		Plinth Area
1	2	3
(a)	Non-high rise (G+2 residential) height upto 10m.	
	Plotted development upto 300 square meters of plot area	Up to 100% including garage, septic tank, tube well & Rain water harvesting (if applicable)
	Plotted development >300 square meters of plot area	Up to (75 % or 300sqm) whichever is lower and garage, septic tank, tube well & Rain water harvesting (if applicable) on the plot

धारा-5 नियमितीकरण शुल्क :

- 5.1 यह योजना नियमितीकरण शुल्क के भुगतान के आधार पर एक और अधिक अवसर निम्नांकित दर पर प्रदान करती है।
- 5.2 वैसे आवेदक जो पूर्व में सरकार के नियमितीकरण योजना के अन्तर्गत आवेदन दिए थे लेकिन विभिन्न कारणवश जिनके आवेदन का निष्पादन नहीं हो सका था, उक्त क्रम में जमा किए गए शुल्क की राशि नये आवेदन के लिए जमा शुल्क राशि से संबंधित प्राप्ति रसीद को उपलब्ध कराने के आधार पर संचित समझा जाएगा।
- 5.3 आवासीय भवनों के लिए नियमितीकरण शुल्क निम्नवत् प्रकार से निर्धारित किया जाता है:-
 - (a) Up to maximum FAR Rs. 200 per square meter of builtup area
 - (b) Beyond maximum permissible area Rs. 500 per square meter
 - (c) In case of regularization of construction undertaken in respect of the plot size up to 100 square meters with maximum built up area of 150 square meters, a lump sum compounding fee of INR 20,000 shall be charged.
- 5.4 वैसे मकान जो क्षेत्र विशेष का किसी प्राधिकार/निकाय में सम्मिलित किए जाने के पूर्व अथवा किसी नये निकाय के गठन के पूर्व में निर्मित किए गए हैं, का नियमितीकरण कराया जाना आवश्यक नहीं होगा।

वैसे मकान जो क्षेत्र विशेष का किसी प्राधिकार/निकाय में सम्मिलित किए जाने के पूर्व अथवा किसी नये निकाय के गठन के पूर्व में निर्मित किए गए हैं, के स्वामी यदि चाहें तो नियमितीकरण के लिए जा सकते हैं तथा इस मामले में उन्हें प्रक्रमण संसाधन शुल्क के रूप में मात्र रु० 500/- (पाँच सौ) देय होगा। इस प्रकार के श्रेणी में नियमितीकरण शुल्क के रूप में कोई राशि देय नहीं होगी।

परंतु वैसे क्षेत्र, जो पूर्व से गठित निकाय/प्राधिकार में सम्मिलित किए जायेंगे अथवा नये निकाय/प्राधिकार के रूप में गठित होंगे, में झारखंड भवन उपविधि के अधीन आवश्यक किसी भी नये निर्माण के लिए नक्शा स्वीकृति अनिवार्य होगी।

धारा-6 आवेदन की प्रक्रिया :

- 6.1 इच्छुक मकान मालिक विहित प्रपत्र-A में झारखंड भवन उपविधि, 2016 यथा संशोधित में वर्णित दस्तावेजों के साथ अपना फोटो, निर्मित भवन के दो तरफ के फोटो के साथ योजना अधिसूचित होने की तिथि से छः (06) महीने के अन्दर आवेदन देंगे।
- 6.2 इच्छुक व्यक्ति जो अनाधिकृत निर्माण को इस योजना के अन्तर्गत नियमितीकरण कराना चाहते हैं, संबंधित विकास प्राधिकार अथवा निकाय में विहित प्रपत्र-A में आवेदन करेंगे जिसके साथ आवेदन शुल्क एवं योजना में वर्णित नियमितीकरण शुल्क के साथ निम्नांकित दस्तावेज भी संलग्न होंगे:-
 - 6.2.1 निर्मित भवन का भवन प्लान (वास्तविक बनावट) के अनुसार चार (04) कॉपी में साईट प्लान के साथ, फ्लोर प्लान, चार (04) साईड ऐलीवेशन, ड्रेनेज एवं सिवरेज डिस्पोजल प्लान, इत्यादि, जो विधिवत मकान मालिक तथा तकनीकी व्यक्ति जैसे वास्तुविद्/नगर निवेशक/अभियंता/ड्राफ्टमैन द्वारा हस्ताक्षरित हो।
 - 6.2.2 भूमि का स्वामित्व संबंधित दस्तावेज।
 - 6.2.3 बिजली बिल या जलापूर्ति बिल की प्रति या होलिंडग नम्बर।
 - 6.2.4 प्रपत्र-C में शपथ-पत्र, जिसमें संबंधित भवन के भू-खंड एवं निर्माण के शांतिपूर्ण कब्जा का जिक्र हो।

6.2.5 संबंधित भवन का दो कोण से लिया गया फोटा जो विधिवत आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित तथा संबंधित वास्तुविद्/नगर निवेशक/अभियंता/ड्राफ्टमैन द्वारा सत्यापित हो।

6.2.6 स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन जो विधिवत आवेदक द्वारा तिथि के साथ हस्ताक्षरित हो एवं संबंधित वास्तुविद्/नगर निवेशक/अभियंता/ड्राफ्टमैन द्वारा सत्यापित हो।

6.2.7 विहित प्रपत्र-C में संरचना सुरक्षा से संबंधित प्रमाण-पत्र।

6.3 झारखंड भवन उपविधि, 2016 यथा संशोधित के अनुसार आवेदन समर्पित करने के लिए दूसरे अन्य प्रावधान यथोचित सहित प्रभावी होंगे।

धारा-7 शुल्क :

7.1 आवेदन शुल्क- अनाधिकृत आवासीय भवनों के नियमितीकरण हेतु सक्षम प्राधिकार को निम्नांकित शुल्क देय होंगे-

7.1.1 (दुर्बल आय वर्ग के आवेदक) भवन जो 50 वर्गमीटर तक का हो: शून्य

7.1.2 आवासीय भवन, जो 100 वर्गमीटर तक का हो: ₹० - 100/-

7.1.3 अन्य भवन, भवन उप-विधि के अनुसार: ₹० - 200/-

7.2 नियमितीकरण शुल्क- आवेदन के साथ योजना की धारा-5.3 के अनुसार स्वयं मूल्यांकित शुल्क संलग्न किया जाएगा। नियमितीकरण शुल्क संबंधित प्राधिकार/निकाय में एकमुश्त किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा निर्गत बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से जमा किया जायेगा।

धारा-8 अपील :

कोई भी व्यक्ति जो इस योजना के अन्तर्गत पीड़ित हो अपीलीय न्यायाधिकरण में, योजना में पारित आदेश की तिथि से 30 दिनों के अन्दर अपील दायर कर सकता है तथा अपीलीय न्यायाधिकरण का निर्णय अंतिम होगा।

धारा-9 प्रकीर्ण :

9.1 अनाधिकृत आवासीय निर्माण को नियमित करने की अनुमति, भूमि या भू-खंड पर कोई अधिकार, स्वामित्व तथा अन्य लाभ प्रदान नहीं करेगी।

9.2 इस योजना के तहत एक बार नियमित किए गए अनाधिकृत आवासीय निर्माणों को भविष्य में किसी भी अन्य नियमितीकरण योजना के लिए मान्य नहीं माना जाएगा।

9.3 प्राधिकार/निकाय योजना के तहत अनाधिकृत आवासीय निर्माणों के खिलाफ कार्यवाही शुरू करने का अधिकार सुरक्षित रखता/रखती है जहाँ इस योजना के तहत मामलों को नियमित नहीं किया जा सकता है।

9.4 वैसे भवन के मामले में जहाँ वर्षा जल संचयन प्रणाली की कोई व्यवस्था नहीं है, अनाधिकृत निर्माण को नियमित करते हुए नियमितीकरण की तारीख से अधिकतम छः (06) महीने की समय सीमा में वर्षा जल संचयन प्रणाली विकसित करने के लिए आवेदकों को निर्देशित किया जाएगा।

9.5 उपर्युक्त प्रावधान झारखंड भवन उपविधि, 2016 में वर्णित प्रावधानों के अतिरिक्त होंगे एवं इनका प्रभाव इस नियमितीकरण योजना के प्रभावी काल तक ही सीमित होगा।

धारा-10 समस्या का निराकरण :

- 10.1 इस योजना के तहत अनाधिकृत आवासीय निर्माण को नियमित करना किसी भी नागरिक या आपराधिक देनदारियों के प्रति पूर्वाग्रह के बिना होगा, जिसके लिए किसी व्यक्ति को किसी भी कानून के अधीन किया जा सकता है।
- 10.2 यदि इस योजना के प्रावधानों को प्रभावी करने में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है, तो नगर विकास एवं आवास विभाग अधिसूचना के द्वारा ऐसे प्रावधान कर सकता है जो कठिनाई को दूर करने के लिए आवश्यक या समीचीन प्रतीत हो।
- 10.3 इस योजना के प्रावधान प्रभावी होंगे, जो वर्तमान समय में प्रभावी किसी भी कानून के विपरीत नहीं होंगे।

धारा-11 दण्ड :

- 11.1 आवेदक द्वारा तथ्यों की गलतबयानी या और छिपाव की स्थिति में, नियमितीकरण शुल्क को जब्त कर लिया जाएगा और जारी किए गए नियमितीकरण की अनुमति रद्द कर दी जाएगी।
- 11.2 आवेदन के क्रम में प्राधिकार की समीक्षा के बिन्दुओं के अनुपालन न करने की स्थिति में, आवेदन को अस्वीकार कर दिया जाएगा।

SCHEME FOR REGULARIZATION OF UNAUTHORIZED RESIDENTIAL CONSTRUCTIONS, 2019

Preamble:-

Where as in exercise of the powers conferred by section-434 of Jharkhand Municipal Act, 2011, the State Government has notified the Jharkhand Building Bye-laws, 2016 for regulating the development/building construction activities in the State. This Bye-law is applicable in all Regional Development Authorities, All Urban Local Bodies, Mineral Area Development Authority and all Industrial Area Development Authorities of the State.

Regional Development Authority and other Local Bodies have been finding it difficult to meet the increasing demand for residential sites. There is high number of unauthorized constructions on urban land. Such constructions not only increase a tendency to violate rule of law, but also cause extra pressure on civic amenities and disrupt the process of town planning & management. The unauthorized constructions which already have come up over the years cannot possibly be demolished and any demolition would not only amount to wastage of National Wealth but may in some cases also create law and order problems. In this background an act "Jharkhand Regularization of Unauthorized/Deviated Constructions through Regularization Fee in Urban Areas Act, 2011" was enacted. Due to some provisions in the Act, a large number of potential beneficiaries could not take advantage of this opportunity.

Keeping in view the above points, it is felt necessary to give one more (second time) opportunity for regularizing the unauthorized constructions within the framework of standards prescribed for structural stability and planning norms, so as to bring all such development within regulatory framework of development authorities/ULBs and thereby reducing the risks arising out of unregulated development.

Now, therefore, in exercise of the power given under section 590 (1) of the Jharkhand Municipal Act, 2011 the State Government do hereby make scheme to regularized unauthorized residential construction in the following scheme namely:—

Section-1. Short Title and Commencement:

- 1.1 This Scheme may be called the Scheme For Regularization Of Unauthorized Residential Constructions, 2019.
- 1.2 It shall come into force from date of its notification by the State Government. Applications shall be received within 06 (six) months and shall be disposed of within 09 (nine) months from the date of its notification.
- 1.3 It is applicable in Urban Area.

Section-2. Definitions:

- 2.1 In this Act, unless the context otherwise require,
 - 2.1.1 "Application Fee" means the cost of the prescribed form for regularization of the building.
 - 2.1.2 "Building Fee" means the building fee described in the Prevailing building Bye-laws.

- 2.1.3 **"Competent Authority/Authority"** means a Competent Authority working as an institution as notified by the State Government for the area concerned as Regional Development Authority or Urban Local Body throughout the State.
- 2.1.4 **"Construction"** means any permanent structure, which includes any building whether of masonry, bricks, wood, mud, metal or any other construction materials whatsoever;
- 2.1.5 **"Law"** means any Act, Ordinance, Order, Bye-Laws, Rules, Notification, Planning or all documents which are relevant to this Act.
- 2.1.6 **"Master Plan"** means defining the various zones under the jurisdiction of any Urban Local Body or Local Authority into which the development area of it is to be divided for the purposes of development and indicate the manner in which the land in each zone is proposed to be used (whether by the carrying out thereon of development or otherwise) and the stage by which any such development shall be carried out and duly confirmed by the State Government.
- 2.1.7 **"Regularization Fees"** means the fees decided in the scheme for regularization of Unauthorized Construction.
- 2.1.8 **"Tribunal"** means an Appellate Tribunal working in Ranchi Regional Development Authority (RRDA), Ranchi.
- 2.1.9 **"Unauthorized Residential Construction"** means residential constructions undertaken in without any approval/sanction of the Competent Authority prior to 31-12-2018.
- 2.1.10 **"Urban Area"** means
- 2.1.11.1 Any area within the limits of Municipal Corporation, Municipal Council, Nagar Panchayat, Notified Area Committee, Municipality and any other agency/authority assigned such types of work by the State Government under Jharkhand Municipal Act, 2011, Jharkhand Regional Development Authority Act, Jharkhand Mineral Area Development Authority Act and other relevant Acts as amended from time to time.
- 2.1.11.2 Any such area, as may be declared by the State Government by notification.

Section-3. Unauthorized Residential Construction:

- 3.1 An unauthorized residential development shall not be regularized under this scheme (section-4) in the case where it is carried out on any of the following lands namely;
- 3.1.1 Land belonging to State/Central Government/PSUs, local authority or statutory body or land in respect of which a dispute exists in relation to its title or tenure.
- 3.1.2 Land allotted by the State Government, local authority or statutory body for a specific purpose;
- 3.1.3 Water courses as well as sources and water bodies like tank beds, river beds, catchment area of river, natural drainage and such other places;
- 3.1.4 Land under alignment of roads/streets/pathways indicated in development plan or a town planning scheme or under alignment of a public road or an internal road, of approved lay out;
- 3.1.5 Areas earmarked for the purpose of obnoxious and hazardous industrial development.

- 3.1.6 Where construction has taken place on lands transferred in contravention of the provision of CNT/SPT Acts.
- 3.1.7 Where construction has been undertaken over public/private road and on the alignment of the natural drainage channel, public open space, green belt identified by the Development Authority/ULB.
- 3.1.8 Where the plot does not have any authenticated access/approach road to the plot.
- 3.1.9 The building or part thereof as staircase, steps, ramp, septic tank etc. constructed on road or government lands by way of encroachment.

Section-4. Regularization Scheme

(A)

- 4.1 "Pre constructed building" constructed prior to 31-12-2018 shall be regularized, provided it does not influence the notified Master Plan of the place directly or indirectly.
- 4.2 The application under this scheme shall be received only within a period of 06 (six) months from the date of notification of this scheme.
- 4.3 The buildings with unauthorized constructions once regularized under this scheme shall not be considered for further regularization. Building regularized the earlier regularization scheme shall not be considered under this scheme.
- 4.4 The scheme is applicable where the plot owner has a clear title deed and construction made is structurally safe and does not affect any public interest or interfere with any public authority.
- 4.5 The regularization of the building will not confirm any right, title and interest over the land.

(B) Relaxation of Planning and Building Norms for regularization of built up area up to 500 sqm. maximum of a residential building:-

1	Building Types	Minimum Planning Norms to be met
		Plinth Area
1	2	3
(a)	Non-high rise (G+2 residential) height upto 10m.	
	Plotted development upto 300 square meters of plot area	Up to 100% including garage, septic tank, tube well & Rain water harvesting (if applicable)
	Plotted development > 300 square meters of plot area	Up to (75 % or 300sqm) whichever is lower and garage, septic tank, tube well & Rain water harvesting (if applicable) on the plot

Section-5. Regularization Rate

- 5.1 The scheme shall be intended to provide one more time opportunity to the concerned for regularization on payment of the regularization fee, at the rate of mentioned below.
- 5.2 Those applicants who have applied for regularization under earlier scheme of the Govt. and their application have not been taken up due to various reasons, the fees deposited at that time in that ULBs/Development Authorities shall be counted for new application on production of receipt.
- 5.3 Rates for regularization of residential buildings would be following:-
- (a) Up to maximum FAR Rs. 200 per square meter of builtup area

- (b) Beyond maximum permissible area Rs. 500 per square meter
 - (c) In case of regularization of construction undertaken in respect of the plot size up to 100 square meters with maximum built up area of 150 square meter, a lump sum compounding fee of INR 20,000 shall be charged.
- 5.4 For houses, constructed before inclusion of those areas in any authority or houses constructed before constitution of new urban local bodies, regularization would not be mandatory.

However, houses constructed before inclusion of those areas in any authority or for houses constructed in areas falling under newly notified urban local bodies, the owner may go for regularization for which he or she would have to pay a notional amount of Rs. 500/- only as processing fee. No regularization fee would be charged for regularization under this category.

However, it would be mandatory to get approval of map for any new construction as required under JBBL after inclusion of that area in existing ULB/Authority or ULB/Authority under process of creation.

Section-6. Application Procedure

- 6.1 The intending house owner may apply in the prescribed Form-A format with the documents as described in Jharkhand building Bye-laws, 2016 as amended along with his/her own photograph and photographs of two sides of the constructed building under this scheme within 06 (six) months from the date of notification of this scheme.
- 6.2 Any person who intends to get the unauthorized constructions regularized under this Scheme shall apply to the concerned Development Authority/ULBs in Form-A accompanied with application fees as well as regularization fee prescribed in the scheme with the following documents, namely:
 - 6.2.1 Four copies of building plans as per actual construction at site showing site plan, floor plan, four side elevations, drainage and sewerage disposal plan, etc. duly signed by the house owner and the Technical person e.g. Architect/Town Planner, Engineers/Draft man.
 - 6.2.2 Copy of ownership document of land;
 - 6.2.3 Copy of Electricity bill or Water Charge bill or Holding Number.
 - 6.2.4 Affidavit in Form-B regarding peaceful possession of the land and construction undertaken at site;
 - 6.2.5 Photograph of the building from two angles duly signed by the applicant and attested by the concerned Architect/Town Planner/Engineer/Draft man with date;
 - 6.2.6 Site inspection report duly signed with date by the applicant and the concerned Architect/Town Planner/ Engineer/Draft man.
 - 6.2.7 Certificate of structural safety in Form-C;
- 6.3 All other provisions of application procedure as per the JBBL, 2016 as amended shall apply, mutatis mutandis.

Section-7. Fee:

- 7.1 **Application fee:-** The following fees shall be paid to Competent Authority for regularization of unauthorized residential construction
 - 7.1.1 (Applicant of Economically Weaker Section) In the case of buildings not exceeding 50 sq. mtrs. plot area - **No fee**
 - 7.1.2 Residential Building upto 100 sq. mtrs. plot area - **Rs. 100**

7.1.3 All other buildings as per building bye-laws - **Rs. 200**

- 7.2 **Regularization fee:-** The application shall be accompanied by self-assessed Regularization fee as per the rates specified in section-5.3. The Regularization fee shall be deposited with concerned authority in one instalment only in the form of bank drafts drawn in any nationalized bank in the name of concerned Authority.

Section-8. Appeal:

Any person aggrieved by the decision under the scheme may file appeal within a period of 30 days to the Appellate Tribunal and decision of the tribunal shall be final.

Section-9. Miscellaneous:

- 9.1 The permission to regularize the unauthorized residential construction will not confer any right, title and interest over the land or plot.
- 9.2 The unauthorized residential constructions once regularized under this Scheme shall not be considered for any regularization in future.
- 9.3 The Authority reserves the right to initiate proceedings against unauthorized residential constructions under the scheme where the cases cannot be regularized under this Scheme.
- 9.4 In case of building where no arrangement for rain water harvesting system exists, the authorities while regularizing shall direct the applicants to make such arrangement in maximum 6 months' time frame from date of regularization.
- 9.5 These provision would be over and above the provisions contained in Jharkhand Building Bye-law, 2016 and would be valid only for the period of this regularization scheme.

Section-10. Removal of difficulties:

- 10.1 Regularization of unauthorized residential construction under this scheme shall be without prejudice to any civil or the criminal liabilities to which a person may be subjected to any law.
- 10.2 If any difficulty arises in giving effect to the provisions of this scheme, the Urban Development & Housing Department may, by notification, make such provisions as appear to be necessary or expedient for removing the difficulty.
- 10.3 Provisions of this scheme shall have effect, notwithstanding anything contrary to any law in force for time being.

Section-11. Penalties:

- 11.1 In the event of misrepresentation or/and suppression of facts by the applicant, regularization fee shall be forfeited and the permission for regularization so issued shall be revoked.
- 11.2 In the event of non-compliance to the observation of the authority, the application shall be rejected.

FORM A

[See Section-6 (6.1)]

APPLICATION FOR REGULARISATION OF UNAUTHORISED CONSTRUCTION OF
BUILDING WITHIN(DEVELOPMENT AUTHORITY/ULBs) NAME PLACE.....

(FORM TO BE FILLED IN BY THE APPLICANT IN BLOCK LETTERS)

NAME:
PRESENT POSTAL ADDRESS
(FOR CORRESPONDENCE)

FOR OFFICE USE
REGISTRATION NO :
FEES REALIZED IN RS. :
(I) SCRUTINY FEE:
DRAFT NO. &DATE
(II) COMPOUNDING FEE:
DRAFT NO. &DATE:

Tel. No:

To

Name of the Authority/ULBs.

Affix recent
photograph of
the applicant
with signature
on the body
of the photograph

Sir,

I/We hereby apply for regularization of unauthorized residential construction as mentioned below:

- Name of the applicant :
- Applicant's interest in land with
- record-of-rights : Owner: _____ Power of attorney: _____
- Plot No. :
- Mouza :
- Revenue Thana :
- Area in Sq. Mtrs. :
- Nature of Ownership(Lease hold) :
- Approach road : Private: _____ Public: _____
- Road width :
- Whether connected to
- Existing public road : Yes: _____ No: _____
- Height of the existing building :
- Documents/plans furnished
- 1. Copy of the ownership document :
- 2. Copy of Electricity bill or Water Charge bill or
Holding Number :
- 3. Affidavit (in the Form-B) :
- 4. Photographs of the building from two angles
existing at the time of application, signed by
the applicant and attested by the Town
Planner/Architect/ Technical Persons (Engineer,
Draft man) with date :
- 5. Structural Safety Certificate (in Form-C) :
from a Structural Engineer or competent
technical persons (Architect,
Town Planner :

6. Deposit details:

(i)	Application fees:	(ii)	Regularization fee:			
	Total Amount in Rs. _____		Bank Draft No.			
	_____ Drawee Bank/Branch: _____					

Date:

Signature of the Architect/Town Planner
Technical Person (Engineer/Draft man)

Signature of the applicant(s)

Place:

Name:

Name:

Registration No. of ULB/
Development Authority,
In case of an Architect, CoA
Registration no.:Postal address:
Tel No./Mobile No.Postal address:
Tel No./Mobile No.

FORM B
[See Section-6 (6.2.4)]

AFFIDAVIT

(To be sworn by the applicant)

I/We _____ aged _____ years,
 son/daughter/wife _____ of _____ Shri/Smt. _____ of
 town _____ P.S. _____ Dist. _____ do hereby
 solemnly affirm as follows :

1. That I/We have obtained a plot/building by way of purchase/lease/gift/family partition/court decree from _____ of town _____ vide deed No. _____ Dt. _____ the details of which are given in the schedule below.

SCHEDULE OF PROPERTY

Name of the Mouza :
 Plot No. :
 Khata No. :
 Revenue Thana no. :
 Area :

BOUNDED BY (Please mention plot numbers/road)

Eastern side : _____ Western side : _____
 Northern side: _____ Southern side: _____

2. That from the date of acquisition, I/We am/are in lawful and peaceful possession over the above plot.
3. That I/we have not constructed the building or any part thereof beyond my/our legally owned land.
4. That I/We have not encroached any Govt. land or any other land abutting or contiguous to my aforesaid land.
5. That the plan submitted for regularization is exactly as per the actual construction at site.
6. That the information furnished in the application form and documents submitted along with the application are correct.
7. That the restrictions imposed in section-3 of the scheme are not applicable to this proposal.
8. That I/We undertake the responsibility of structural safety/vetting of structural design of the building and _____ Development Authority/ULBs shall in no way be held accountable for any structural failure of the building.
9. That in the event of any suppression and/or misrepresentation of facts in the application, the Authority has got every right to refuse the permission/revoke the permission and forfeit the fees deposited by me/us and I/We shall be liable for criminal prosecution.

Identified by :

DEPONENT

FORM C
[See Section-6 (6.2.7)]

STRUCTURAL SAFETY CERTIFICATE

This is to certify that I/We have checked the structural stability of the existing _____storey building constructed over the plot no. _____ Mouza _____. The existing construction of the building is structurally safe as per the provision of the National Building Code of India taking into account the safety factors especially for overall stability of the structure.

Date :

Signature with seal of Structural Engineer/Technical

Persons (Architect/Town Planner):

Place :

Name :

Regn. No. (In case of an Architect CoA Registration no.):

Office postal address:

Ph. No./Mobile No. :

Signature of the applicant(s)

Name:

Postal address:

Tel No./Mobile No. :
